RAPPORT DE RECHERCHE

PROFIL DE L'INDUSTRIE CANADIENNE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : « www.cmhc-schl.gc.ca »

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

101-01264/

PROFIL DE L'INDUSTRIE CANADIENNE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

Préparé pour la

Société canadienne d'hypothèques et de logement

par

Mike Ross
Vice-président

Jason Ducharme
Directeur

Robert Sweeting
Consultant principal

Didem Tiryakioglu
Consultant

KPMG LLP

La SCHL offre une vaste gamme de produits d'information sur le logement. Pour obtenir plus de détails, veuillez composer le 1 800 668-2642 ou visitez notre site Web à www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under the title: Canadian Residential Property Management Industry Profile, PE0364

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur. La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Profil de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle

Publ. aussi en anglais sous le titre: Canadian residential property management industry profile.
ISBN 0-660-96253-6
No de cat. NH15-339/1999F

1. Immeubles — Gestion — Aspect économique — Canada.
2. Logement — Gestion — Aspect économique — Canada.
3. Logement social — Aspect économique — Canada.
I. Ross, Mike.
II. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD1394.5C3C32 1999 333.54'0971 C99-980441-3

© 1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisé par la SCHL

EXECUTIVE SUMMARY

Objectifs et approche de l'étude

KPMG LLP (KPMG) a entrepris le présent projet au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vue d'élaborer un profil de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle.

Les consultations menées auprès de la SCHL au début du projet ont débouché sur la détermination de trois domaines clés de renseignements statistiques et descriptifs sur l'industrie de la gestion immobilière résidentielle qui allaient faire l'objet de recherches dans le cadre du présent rapport :

- la taille et la concentration de l'industrie;
- es rôles et les responsabilités des intervenants clés;
- les données disponibles quant au positionnement de l'industrie sur la scène internationale.

À cet effet, KPMG a rassemblé et analysé des renseignements statistiques et descriptifs, communiqué avec les associations industrielles pertinentes et puisé dans ses connaissances et son expertise internes.

Thèmes clés

Plusieurs thèmes ont été dégagés de notre recherche. Le lecteur trouvera ci-bas un synopsis de ceux-ci.

1. La gestion immobilière résidentielle est une industrie nationale

En termes économiques, la plus forte concentration de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle se trouve en Ontario, suivie du Québec et de la Colombie-Britannique. En 1996, l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle (définie par Statistique Canada en tant qu'exploitants de bâtiments résidentiels) comprenait 13 689 établissements avec :

- des revenus de 8,5 milliards de dollars;
- des profits de 560 millions de dollars;
- des gains d'employés atteignant 1,3 milliard de dollars en salaires et en avantages sociaux.

Des renseignements non scientifiques provenant des firmes canadiennes de gestion immobilière résidentielle semblent indiquer que peu d'entreprises étrangères viennent concurrencer l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle et que peu de firmes canadiennes vont à l'étranger y concurrencer l'industrie de la gestion immobilière résidentielle.

2. L'industrie de la gestion immobilière résidentielle est bien représentée

Au Canada, les intérêts des gestionnaires d'immeubles résidentiels sont bien représentés car de nombreuses associations industrielles offrent à leurs membres de l'information, de la représentation, de la formation, des occasions de réseautage et du lobbying. Au chapitre 3 du présent rapport, nous présentons un bref survol des informations sur le mandat, les membres et la formation se rapportant à 17 associations industrielles privées et sans but lucratif qui oeuvrent dans le secteur de la gestion immobilière résidentielle. On trouvera davantage d'information sur ces associations industrielles privées et sans but lucratif dans l'annexe B du présent rapport.

3. Le gouvernement et les associations sans but lucratif jouent un rôle important dans la gestion immobilière résidentielle

Le logement social est le principal mécanisme par l'entremise duquel le gouvernement et les associations sans but lucratif jouent un rôle important dans la gestion immobilière résidentielle. En 1997, on comptait 645 000 logements sociaux au pays, soit 16,5 % du stock canadien de logements locatifs.

Au chapitre 4 du présent rapport, nous abordons en détail le rôle des provinces et des associations sans but lucratif par rapport à la production, au

financement, à la gestion et à l'exploitation du logement social au Canada. La discussion est structurée autour de sept grandes catégories de logements sociaux qui correspondent au type de programme employé à l'origine pour le financement de la construction des logements :

- logement public;
- logement public sans but lucratif;
- supplément au loyer;
- logement privé sans but lucratif;
- coopérative d'habitation;
- logement pour Autochtone en milieu urbain;
- logement pour les ruraux et les Autochtones.

4. Le transfert des responsabilités à l'égard du logement existant subventionné redéfinit les rôles et les responsabilités traditionnels

Le gouvernement fédéral poursuit sa restructuration en vue de transférer la responsabilité du logement existant subventionné aux provinces et aux territoires. Cette mesure a eu pour effet de rapprocher des consommateurs la responsabilité en matière d'application de programme et d'accroître l'influence des pratiques et de la discipline du marché privé dans la gestion et l'exploitation du logement public et social.

Le thème général des réformes du logement social est celui de la réorientation fondée sur les pratiques du marché et de la création d'une culture d'entreprise dans le secteur du logement social. Il s'agit d'une approche tout à fait différente de la privatisation, laquelle comporte le transfert de propriété au secteur public. La tendance n'est pas à la vente au secteur privé mais à l'introduction de pratiques du secteur privé dans le secteur du logement social (notamment l'introduction de nouveaux objectifs qui définissent un secteur public adéquat et le rendement en gestion immobilière). Ces points sont abordés en détail dans le chapitre 4 du présent rapport.

TABLE DES MATIÈRES

1. **INTRODUCTION** 1
   - Données documentaires 1
   - Objectif et portée 1
   - Approche 1
   - Structure du présent rapport 1

2. **CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES DE L'INDUSTRIE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE** 2
   - Profil économique 2
   - Intervenants de l'industrie 4
   - Position de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle sur la scène internationale 5

3. **SURVOL DES ASSOCIATIONS INDUSTRIELLES PRIVÉES** 7

4. **RÔLE DU GOUVERNEMENT ET DES ASSOCIATIONS SANS BUT LUCRATIF EN MATIÈRE DE GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE** 15
   - Le logement social représente une part importante du parc de logements locatifs 15
   - Le rôle du gouvernement varie selon le type de programme 16
   - Le transfert des responsabilités redéfinit les rôles et les responsabilités traditionnels 19
   - Efforts déployés pour que le secteur privé participe au logement social 20
   - Hausse de l'attention accordée à l'efficacité de la gestion immobilière : contrôle et étalonnage du rendement 21

ANNEXE A : BESOINS D'INFORMATION ET SUJETS DE RECHERCHE SE RAPPORTANT À L'INDUSTRIE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE A-1

ANNEXE B : ASSOCIATIONS INDUSTRIELLES PRIVÉES B-1

LISTE DES TABLEAUX

1. Établissements et emplois, exploitants de bâtiments résidentiels, 1996 2
2. État des résultats, exploitants de bâtiments résidentiels, 1996 (M$) 3
3. Répartition des dépenses, exploitants de bâtiments résidentiels, 1996 3
4. Caractéristiques économiques, exploitants de bâtiments résidentiels, 1996 4
5. Intervenants de l'industrie : Appartements possédés et gérés (en millions de pieds carrés) 4
6. Intervenants de l'industrie : Appartements gérés mais non possédés (en millions de pieds carrés) 5
7. Intervenants de l'industrie : Copropriétés gérées mais non possédées (en millions de pieds carrés) 5
8. Associations industrielles privées : Mandats, membres et formation offerte 8
9. Associations industrielles privées : Formation 14
10. Habitations et logements sociaux, 1996 et 1997 15
11. Répartition des logements sociaux au Canada, 1997 16
12. Proportion du parc locatif appartenant à la province et attribuée au logement social, 1997 17

1. INTRODUCTION

Données documentaires

KPMG LLP (KPMG) a entrepris le présent projet au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vue d'élaborer un profil de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle. Le profil contient des renseignements statistiques et descriptifs sur les caractéristiques économiques clés de l'industrie ainsi que sur les rôles et les responsabilités des intervenants des secteurs privé de même que public.

Objectif et portée

L'objectif du présent projet consistait à élaborer un profil de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle contenant des renseignements statistiques et descriptifs sur les sujets suivants :

- la taille et la concentration de l'industrie;
- les rôles et les responsabilités des intervenants clés;
- les données disponibles sur le positionnement de l'industrie sur la scène internationale.

Approche

Nos démarches pour l'élaboration du profil de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle ont été les suivantes :

- obtenir et analyser des renseignements statistiques et descriptifs sur les caractéristiques économiques clés de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle;
- obtenir des renseignements sur le mandat, les membres et les occasions de formation des associations industrielles privées qui oeuvrent dans l'industrie de la gestion immobilière résidentielle;
- établir le rôle des provinces et des associations sans but lucratif en matière de gestion immobilière résidentielle.

À cet effet, nous avons rassemblé et analysé des renseignements statistiques et descriptifs, communiqué avec les associations industrielles pertinentes et puisé dans nos connaissances et notre expertise internes.

Structure du présent rapport

Le présent rapport est structuré de la façon suivante :

- Chapitre 1 : Introduction
- Chapitre 2 : Caractéristiques économiques de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle
- Chapitre 3 : Survol des associations industrielles privées
- Chapitre 4 : Rôle du gouvernement et des associations sans but lucratif en matière de gestion immobilière résidentielle
- Annexe A : Besoins d'information et sujets de recherche se rapportant à l'industrie de la gestion immobilière résidentielle
- Annexe B : Associations industrielles privées

2. CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES DE L'INDUSTRIE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

Dans le présent chapitre, nous présentons d'abord un profil économique de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle, notamment des données provinciales et nationales décrivant sa taille et sa structure, les ratios financiers clés et l'emploi. Ensuite, nous fournissons un classement des intervenants clés de l'industrie, puis une discussion sur le commerce des services de gestion immobilière résidentielle.

Profil économique

Dans les tableaux 1 à 3, nous fournissons un profil économique de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle en 1996 (la dernière année pour laquelle des données sont disponibles). Les données présentées sont extraites de la *1996 Real Estate Rental and Leasing and Property* Management Survey de Statistique Canada, laquelle décrit les activités des exploitants de bâtiments résidentiels . Actuellement, ce classement de l'activité économique est celui qui correspond le mieux sur le plan statistique à l'industrie de la gestion immobilière résidentielle. Bien que la *1997 Survey of the Real Estate Rental and Leasing and Property Management Industries* utilise un nouveau système de classification (c'est-à-dire le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord de 1997) pour décrire les activités des gestionnaires immobiliers, les données de l'enquête de 1997 ne seront pas publiées avant l'automne 1999, et il n'est pas sûr, à l'heure actuelle, que les deux séries de données seront comparables.

Tel que montré dans les tableaux 1 à 3, l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle (c'est-à-dire les exploitants de bâtiments résidentiels) comptait, en 1996, 13 689 établissements avec :

- des revenus de 8,5 milliards de dollars;
- des profits de 560 millions de dollars;
- 29 000 employés qui gagnaient 1,3 milliard de dollars en salaires et en avantages sociaux.

Tableau 1
Établissements et emplois, exploitants de bâtiments résidentiels, 1996

	T.-N	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.	Yn	T.N.-O.	CAN
Établissements	194	84	1 114	239	2 674	5 515	664	383	598	2 168	16	40	13 689
Emplois	670	127	822	1 089	8 057	10 880	640	676	1 297	4 366	39	295	28 959

Note :
Les données sur les établissements englobent l'industrie entière mais les données sur l'emploi ne correspondent qu'à l'échantillon de l'enquête sur les établissements (les données sur l'emploi n'ont pas été redressées pour refléter l'emploi dans la totalité de l'industrie). Par conséquent, on doit considérer que les estimations sur l'emploi correspondent au palier inférieur de l'estimation sur l'emploi total dans l'industrie.

Source :
Statistique Canada, 1996 Real Estate Rental and Leasing and Property Management Survey.

Tableau 2
État des resultats, exploitants de batiments residentiels, 1996 (M$)

	T.-N.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.	Yn	T.N.-O.	CAN
Revenu total	135.1	22.8	157.4	126.6	1,751.9	3,771.2	231.1	126.8	370.0	1,645.2	6.1	171.8	8,516.2
Dépenses Salaires et avantages sociaux des employés	20.9	3.6	24.1	31.7	238.2	547.8	28.1	23.5	73.8	236.4	1.8	22.4	1,252.2
Dépréciation et amortissement	7.7	1.3	28.8	10.1	146.3	579.6	8.6	19.4	34.9	125.8	0.7	16.3	979.5
Autres dépenses	106.2	16.0	95.3	63.6	1,322.6	2,494.9	154.5	73.4	221.2	1,042.0	3.1	131.4	5,724.2
Dépenses totales	134.7	20.8	148.2	105.4	1,707.1	3,622.4	191.2	116.2	329.9	1,404.1	5.6	170.0	7,955.9
Bénéfice avant impôts	0.4	2.0	9.1	21.2	44.8	148.8	39.9	10.6	40.0	241.1	0.6	1.8	560.4

Notes :
Les avantages sociaux des employés comprennent la contribution de l'employeur à la caisse de retraite, à l'assurance-médicale, à l'assurance-emploi, au système d'indemnisation des accidents du travail, etc.
Certains chiffres ont été arrondis.

Source:
Statistique Canada, 1996 Real Estate Rental and Leasing and Property Management Survey

Tableau 3
Répartition des dépenses, exploitants de bâtiments résidentiels, 1996

	T.-N.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.	Yn	T.N.-O.	CAN
Salaires et avantages sociaux	14,6	13,4	14,1	33,7	12,8	12,3	8,9	17,5	15,8	11,3	22,0	11,0	12,6
Dépréciation et amortissement	5,0	6,0	21,0	8,8	8,3	18,2	3,4	19,3	12,2	9,5	13,9	9,3	13,6
Réparation et entretien	8,8	16,0	12,2	6,6	10,9	9,0	15,9	13,1	11,8	10,0	11,6	16,3	10,1
Impôt foncier et taxe d'affaires	3,9	9,2	4,5	13,0	13,6	17,3	13,0	14,3	8,0	7,5	10,2	3,7	13,4
Autres dépenses	67,6	55,4	48,0	37,9	54,4	43,2	58,8	35,7	52,2	61,7	42,2	59,7	50,3
Dépenses totales	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Notes :
Les estimations ont été tirées d'un sous-groupe d'exploitants de bâtiments résidentiels. Par conséquent, il est possible qu'elles ne correspondent pas aux rapports pour l'ensemble de l'industrie exprimés au tableau 2.
Certains chiffres ont été arrondis.

Source :
Statistique Canada, 1996 Real Estate Rental and Leasing and Property Management Survey

Au tableau 4, nous résumons les caractéristiques économiques clés de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle (définie par Statistique Canada en tant qu'exploitants de bâtiments résidentiels) pour présenter une répartition provinciale des revenus, des établissements et des emplois dans l'industrie. Le tableau 4 révèle que l'industrie de la gestion immobilière est concentrée en Ontario, suivie du Québec et de la Colombie-Britannique.

Tableau 4
Caracteristiques economiques, exploitants de batiments residentiels, 1996

	T.-N.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.	Yn	T.N.-O.	CAN
% du revenu total	1,6	0,3	1,8	1,5	20,6	44,3	2,7	1,5	4,3	19,3	0,1	2,0	100
% du total des établissements	1,4	0,6	8,1	1,7	19,5	40,3	4,9	2,8	4,4	15,8	0,1	0,3	100
% du total des emplois	2,3	0,4	2,8	3,8	27,8	37,6	2,2	2,3	4,5	15,1	0,1	1,0	100

Source :
Tableaux 1 et 2.

Intervenants de l'industrie

Les tableaux 5 à 7 classent les intervenants clés de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle en termes de superficie (en pieds carrés) de leur portefeuille canadien de bâtiments résidentiels. Les tableaux 5 à 7 donnent aussi l'emplacement du siège social et les provinces où les intervenants de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle sont actifs. Bien que cette enquête sur l'industrie ne soit pas exhaustive, elle fournit un classement pratique des intervenants de l'industrie fondé sur la taille de leur portefeuille.

Tableau 5
Intervenants de l'industrie : Appartements possedes et geres (en millions de pieds carres)

	Millions de pieds carrés	Siège social	Territoire
1. GWL Realty Advisors	8.41	Winnipeg, Man.	C.-B., Alb., Man., Ont., Qc
2. Goldlist Property Management	4.94	Toronto, Ont.	Ont.
3. Metro Capital Group	4.64	[illegible]nto, Ont.	Ont., Qc
4. Globe General Agencies	3.90	W[illegible]peg, Man.	Alb., Man.
5. Greenwin Property Management Inc.	3.60	Toronto, Ont.	C.-B., Alb., Ont., Qc
6. Revenue Properties Company Ltd.	2.17	Toronto, Ont.	Alb., Ont.
7. La Mutuelle du Canada, Compagnie d'Assurance sur la Vie, division des propriétés immobilières	1.69	Waterloo, Ont.	C.-B., Alb., Sask., Man., Ont., Qc, N.-É.
8. The Canapen Group	1.20	Edmonton, Alb.	Alb., Ont., Qc
9. Wycliffe Property Management Ltd.	1.05	Toronto, Ont.	Ont.
10. Lawrence Construction/Grant Management	0.90	Toronto, Ont.	Ont.

Source :
Les données sur les superficies en pieds carrées ont été fournies par Canadian Property Management Magazine, numéro de février-mars 1999.

Tableau 6
Intervenants de l'industrie : Appartements gérés mais non possédés (en millions de pieds carrés)

	Millions de pieds carrés	Siège social	Territoire
1. Greenwin Property Management Inc.	26,10	Toronto, Ont.	C.-B., Alb., Ont., Qc
2. The Regional Group of Companies Ltd.	11,45	Ottawa, Ont.	Ont.
3. H&R Development	8,00	Toronto, Ont.	Ont.
4. Del Property Management Inc.	7,43	Toronto, Ont.	Ont.
5. Gateway West Management Corporation	6,17	Richmond, C.-B.	C.-B., Alb., Ont., Qc
6. Samuel Property Management Ltd.	5,80	Toronto, Ont.	Ont.
7. Shelter Canadian Properties Limited	4,65	Winnipeg, Man.	Alb., Sask., Man., Ont.
8. Canadian Apartment Management Inc.	4,46	Toronto, Ont.	Sask., Ont., Qc, N.-É.
9. O&Y Enterprise	3,54	Toronto, Ont.	Ensemble des provinces
10. Orange Properties Ltd.	3,27	Saskatoon, Sask.	Sask., Man., Ont.

Source :
Les données sur les superficies en pieds carrées ont été fournies par Canadian Property Management Magazine, numéro de février-mars 1999.

Tableau 7
Intervenants de l'industrie : Copropriétés gérées mais non possédées (en millions de pieds carrés)

	Millions de pieds carrés	Siège social	Territoire
1. Brookfield Management Ltd.	29,10	Vancouver, C.-B.	C.-B., Alb., Sask., Ont., Qc
2. Del Property Management Inc.	20,76	Toronto, Ont.	Ont.
3. Crosby Property Management	13,29	Vancouver, C.-B.	C.-B.
4. Vancouver Condominium Services	11,59	Vancouver, C.-B.	C.-B.
5. Greenwin Property Management Inc.	9,00	Toronto, Ont.	C.-B., Alb., Ont., QC
6. The Regional Group of Companies Ltd.	8,80	Ottawa, Ont.	Ont.
7. GPM Property Management Inc.	8,01	Concord, Ont.	Ont.
8. Wallace, McBain & Associates Ltd.	7,95	Toronto, Ont.	Ont.
9. Accurel Management	6,75	Burlington, Ont.	Ont.
10. Wilson, Blanchard Management	6,26	Hamilton, Ont.	Ont.

Source :
Les données sur les superficies en pieds carrées ont été fournies par Canadian Property Management Magazine, numéro de février-mars 1999.

Position de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle sur la scène internationale

Sources de données statistiques canadiennes

Le commerce des services de gestion immobilière résidentielle constitue l'une des mesures de la position de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle sur la scène internationale. Malheureusement, aucune agence statistique canadienne ne suit régulièrement le commerce international des services de gestion immobilière résidentielle. La Division de la balance des paiements et des flux financiers de Statistique Canada saisit certaines données d'enquête sur le commerce des services de gestion immobilière résidentielle mais la couverture de l'industrie reste incomplète. En outre, Statistique Canada ne fait pas d'enquête fondée sur un échantillon représentatif de l'industrie de la gestion immobilière résidentielle. (Essentiellement, les activités des entreprises de gestion immobilière résidentielle sont saisies au hasard dans des enquêtes portant sur l'ensemble

des entreprises de services commerciaux, c'est-à-dire que les entreprises de gestion immobilière résidentielle ne sont pas ciblées intentionnellement.)

Les quelques données sur l'industrie de la gestion immobilière résidentielle saisies par Statistique Canada ne sont pas rapportées. On fusionne plutôt ces données dans la catégorie "autres services aux entreprises". Il n'existe pas de désagrégation de ces données. Comme les services de gestion immobilière résidentielle comprennent une composante inconnue et incomplète des "autres services aux entreprises", les tendances commerciales de la catégorie globale "autres services aux entreprises" ne peuvent être appliquées à la sous-catégorie des services de gestion immobilière résidentielle.

Sources de données statistiques américaines

Des renseignements non scientifiques suggèrent que les États-Unis sont le plus important partenaire commercial du Canada en matière de services de gestion immobilière résidentielle. Toutefois, la Balance of Payments Division du Bureau of Economic Analysis des États-Unis ne fait ni la collecte ni le rapport des données commerciales concernant les services de gestion immobilière résidentielle. Par conséquent, il n'existe pas de données fiables sur le commerce transfrontière des services de gestion immobilière résidentielle Canada - États-Unis.

Sources de données qualitatives

Notre recherche d'information descriptive permettant d'établir le profil de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle sur la scène internationale nous a amenés à communiquer avec des associations industrielles et des firmes de gestion immobilière résidentielle. À cet effet, nous avons procédé à un examen focalisé et détaillé de la documentation. Nous avons trouvé de l'information qualitative disparate qui décrit bien peu la position de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle sur la scène internationale. L'information publique sur le commerce international des services de gestion immobilière résidentielle se limite en grande partie à une description des transactions immobilières individuelles effectuées par les promoteurs immobiliers canadiens qui font aussi de la gestion immobilière. De plus, cette information focalise en grande partie sur les transactions dans l'industrie de la gestion immobilière non-résidentielle.

Des renseignements non scientifiques provenant des firmes canadiennes de gestion immobilière résidentielle laissent entendre que peu de firmes étrangères se disputent une place au sein de l'industrie canadienne de la gestion immobilière résidentielle. On pense que cette situation est surtout attribuable au fait que le milieu de la réglementation local requiert des compétences locales, et que les firmes étrangères ne trouvent pas rentable d'investir dans une équipe locale. De même, on pense que la participation des firmes canadiennes dans l'industrie de la gestion immobilière résidentielle des autres économies est limitée étant donné qu'il est aussi nécessaire de comprendre les marchés étrangers ainsi que la réglementation connexe. Néanmoins, on croit que l'exportation des services canadiens de gestion immobilière résidentielle vers les États-Unis se produit, tout probablement, dans les villes frontalières (comme Windsor-Detroit) où les firmes canadiennes se situent à proximité de leurs marchés américains, ou dans les destinations populaires des retraités migrateurs (comme la Floride) où se trouvent de nombreux touristes canadiens.

3. SURVOL DES ASSOCIATIONS INDUSTRIELLES PRIVÉES

Le présent chapitre présente un bref survol des informations sur le mandat, les membres et la formation se rapportant aux associations industrielles privées et sans but lucratif œuvrant dans l'industrie de la gestion immobilière résidentielle. Les profils des associations industrielles ont été élaborés à partir d'informations fournies par les associations elles-mêmes, soit directement par téléphone ou par télécopieur, soit indirectement par l'entremise de leurs sites Web. On trouvera davantage d'information sur ces associations industrielles des secteurs privé et sans but lucratif dans l'annexe B du présent rapport.

Un profil des organismes suivants est fourni dans le présent chapitre.

- Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- Co-operative Housing Federation of British Columbia
- Co-operative Housing Federation of Nova Scotia
- Co-operative Housing Federation of Toronto
- Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation
- Institut canadien de l'immeuble
- Institut canadien des condominiums
- Urban Development Institute
- Institute of Housing Management
- Association of Condominium Managers of Ontario
- Ontario Real Estate Association
- Institut canadien des compagnies immobilières publiques
- Calgary Apartment Association
- Alberta Residential Rental Association
- Canadian Federation of Apartment Associations
- Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne)
- Greater Vancouver Apartment Owners' Association.

Le tableau 8 présente des informations sur le mandat et les membres des associations industrielles privées et sans but lucratif qui oeuvrent dans l'industrie de la gestion immobilière résidentielle. Il indique aussi si ces organisations offrent de la formation.

Dans le cas des organisations qui offrent de la formation, le tableau 9 précise de quel type il s'agit.

Tableau 8
Associations industrielles privées : Mandats, membres et formation offerte

Organisation, association	Mandat	Membres	Formation offerte
Fondation de l'habitation coopérative du Canada	Unifier, représenter et servir la communauté des coopératives d'habitation du Canada de même que les organisations membres qui en soutiennent le fonctionnement et le développement. Travailler à la croissance, à la stabilité et à l'autonomie du mouvement des coopératives d'habitation du Canada. Représenter le mouvement des coopératives d'habitation canadien.	• Plus de 2 000 coopératives d'habitation • Groupes de ressources techniques • 24 fondations de l'habitation coopérative régionales • Fiducies foncières • Associations du personnel • Organisations de parrainage • Autres organisations sectorielles • Associés, organisations et particuliers	Oui
Co-operative Housing Federation of British Columbia	Voix collective des coopératives d'habitation et des associations regroupées de la partie continentale de la Colombie-Britannique. Aider le logement coopératif sans but lucratif à se développer. Favoriser l'amélioration des conditions de logement en Colombie-Britannique. Partager des compétences et de l'information au sein de la communauté des coopératives d'habitation. Représenter le logement coopératif auprès du gouvernement et du grand public Promouvoir le mouvement coopératif et les principes de la coopération en Colombie-Britannique.	• Coopératives de la Colombie-Britannique	Oui

Tableau 8 (suite)

Organisation, association	Mandat	Membres	Formation offerte
Co-operative Housing Federation of Nova Scotia	Fournir des services aux coopératives d'habitation de la Nouvelle-Écosse (gestion financière, administration, fonctionnement et formation) afin de les aider à demeurer autogérées.	• Coopératives d'habitation de la Nouvelle-Écosse	Oui
Co-operative Housing Federation of Toronto	Fournir des services techniques et professionnels ainsi que des services de gestion à ses membres ainsi qu'à d'autres organismes sans but lucratif. Aider les groupes qui désirent lancer un projet de logement sans but lucratif et encourager la formation d'organismes sans but lucratif. Réunir les organismes sans but lucratif afin qu'ils partagent de l'information, des compétences et de l'expérience. Promouvoir les liens et les activités conjointes avec d'autres groupes et institutions. Chercher des solutions aux problèmes rencontrés par le secteur du logement sans but lucratif. Administrer des fonds affectés en tout ou en partie à des activités ponctuelles de recherche et d'éducation.	• Propriétaires individuels de coopératives d'habitation	Oui

Tableau 8 (suite)

Organisation, association	Mandat	Membres	Formation offerte
Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation	Faire connaître au grand public et aux divers paliers de gouvernement les causes et les questions reliées au monde de l'habitation. Contribuer au fonctionnement des coopératives d'habitation à titre de communautés et d'entreprises. Défendre les intérêts de ses membres. Promouvoir l'amélioration des conditions de logement. Partager des compétences et de l'information avec les membres de la communauté des organismes de logement.	• Coopératives et associations du personnel	Oui
Institut canadien de l'immeuble	Créer, appliquer, promouvoir et améliorer les normes professionnelles se rapportant au domaine immobilier.	Accréditations des membres de l'ICI : • Généraliste de l'institut de l'immeuble • Spécialiste de l'administration de biens • Professionnel de l'administration résidentielle • Spécialiste de la finance immobilière • Professionnel de la location de biens • Certified Residential Underwriter • Certified Real Estate Specialist	Oui
Institut canadien des condominiums	Promouvoir les intérêts des groupes concernés par la copropriété au pays, notamment les copropriétaires, les conseils d'administration, les gestionnaires, les autorités gouvernementales, les prêteurs et les autres intervenants.	• Associations • Copropriétaires • Professionnels • Secteur privé	Oui

Tableau 8 (suite)

Organisation, association	Mandat	Membres	Formation offerte
Urban Development Institute	Améliorer la communication entre l'industrie de la promotion immobilière, les divers paliers de gouvernement et le public. Améliorer les perspectives de tous les habitants de la Colombie-Britannique en matière de logement et d'emploi.	• Promoteurs • Gestionnaires immobiliers • Financiers • Avocats • Ingénieurs • Urbanistes • Architectes • Évaluateurs • Professionnels de l'immobilier • Gouvernements et agences quasi-gouvernementales	Oui
Institute of Housing Management	Fournir une tribune pour la production et la diffusion d'informations. Faire en sorte que des programmes de formation soient offerts à l'industrie. Faire passer des tests et décerner les certificats aux candidats qui souhaitent accéder à la profession de gestionnaire immobilier, ou à ceux qui cherchent à se perfectionner ou à obtenir de l'avancement. Coopérer avec les industries de la gestion immobilière, de la promotion, de la conception, de la construction et des services de soutien, ou s'affilier à elles. Participer à tout projet de loi proposé par les administrations municipales, régionales, provinciales ou fédérale.	• Comprend les fellows, les membres agréés et les membres honoraires.	Oui
Association of Condominium Managers of Ontario	Accroître le rendement qualitatif des gestionnaires et des entreprises de gestion de copropriétés de l'Ontario.	• Propriétaires et gestionnaires de copropriétés de l'Ontario	Oui

Tableau 8 (suite)

Organisation, association	Mandat	Membres	Formation offerte
Ontario Real Estate Association	Organiser des activités relatives à l'immobilier et établir des objectifs communs pour la province de l'Ontario. Promouvoir le relèvement des normes industrielles et la protection du droit privé de propriété.	• Tout professionnel de l'immobilier qui adhère à une chambre immobilière de l'Ontario devient automatiquement membre de l'OREA	Oui
Institut canadien des compagnies immobilières publiques	Informer les sociétés membres des modifications législatives en vue. Accroître la visibilité et la réputation de l'industrie immobilière canadienne.	• Propriétaires, promoteurs et gestionnaires immobiliers du pays	Non
Calgary Apartment Association	Promouvoir et améliorer l'industrie de la gestion immobilière résidentielle en rassemblant les personnes concernées par la possession, la gestion et l'exploitation des propriétés résidentielles. Représenter les membres auprès du gouvernement et leur fournir des rabais ainsi que de la formation.	• Propriétaires et gestionnaires d'immeubles résidentiels locatifs	Oui
Alberta Residential Rental Association	Représenter les intérêts de ses membres auprès du gouvernement provincial et de ses agences. Fournir une tribune à ses membres pour l'échange d'information et la diffusion des meilleures pratiques de l'industrie.	• Propriétaires et gestionnaires d'immeubles résidentiels locatifs de l'Alberta	Oui

Tableau 8 (suite)

Organisation, association	Mandat	Membres	Formation offerte
Canadian Federation of Apartment Associations	Faire pression sur le gouvernement fédéral au nom de ses membres. Fournir une tribune pour l'échange d'information et la diffusion des meilleures pratiques	• 17 associations d'appartements réparties dans l'ensemble du Canada	Non
Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne)	Obtenir l'adhésion des professionnels de l'immobilier en vue d'établir des contacts internationaux.	• Professionnels de l'immobilier comme les avocats, les courtiers en immeubles, les évaluateurs et les arpenteurs	Non
Greater Vancouver Apartment Owners' Association	Promouvoir les intérêts et protéger les droits des propriétaires d'appartements de la province de la Colombie-Britannique.	• Propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs de la Colombie-Britannique	Oui

Tableau 9
Associations industrielles privées : Formation

Organisation, association	Gestion imm.	Gestion financière	Entretien	Planification	Questions juridiques	Questions fiscales	Normes et compétences professionnelles	Financement de l'immobilier
Fédération de l'habitation coopérative du Canada	✔	✔	✔	✔				
Co-operative Housing Federation of British Columbia	✔	✔		✔	✔		✔	
Co-operative Housing Federation of Nova Scotia	✔	✔	✔				✔	
Co-operative Housing Federation of Toronto	✔	✔	✔				✔	
Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation	✔	✔	✔					
Institut canadien de l'immeuble	✔	✔			✔		✔	✔
Institute canadiens des condominiums	✔	✔	✔		✔			
Urban Development Institute	✔	✔		✔	✔		✔	
Institute of Housing Management	✔	✔	✔		✔		✔	
Association of Condominium Managers of Ontario	✔	✔	✔		✔			
Ontario Real Estate Association				✔	✔			✔
Calgary Apartment Association	✔			✔	✔	✔		
Alberta Residential Rental Association	✔	✔			✔			
Greater Vancouver Apartment Owners' Association					✔	✔		

4. RÔLE DU GOUVERNEMENT ET DES ASSOCIATIONS SANS BUT LUCRATIF EN MATIÈRE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Dans le présent chapitre, nous décrivons le rôle joué par le gouvernement fédéral et les associations sans but lucratif en matière de gestion immobilière résidentielle. À cet effet, nous avons puisé dans notre propre expérience dans le domaine du logement social.

Le logement social représente une part importante du parc de logements locatifs

Le logement social est le principal mécanisme de distribution de l'aide gouvernementale aux ménages incapables d'obtenir un logement abordable et adéquat sur le marché privé. Dans le contexte présent, le terme logement social inclut tout le logement financé par le secteur public (p. ex. le logement public et sans but lucratif, le logement coopératif et les suppléments-logements). Il exclut les programmes de soutien du revenu comme l'allocation-logement et l'assistance sociale qui ne sont pas liés à un logement précis. Habituellement, les logements sociaux sont loués. Toutefois, il existe un nombre limité de programmes où l'accession à la propriété abordable est offerte aux ménages à faible revenu admissibles.

Le logement social représente une part appréciable du marché locatif. Tel qu'indiqué au tableau 10, il y a actuellement 645 000 logements sociaux au pays, ce

Tableau 10
Habitations et logements sociaux, 1996 et 1997

	T.-N.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.	Yn	T.N.-O.	CAN
Logements possédés	143 060	34 500	241 150	200 055	1 593 600	2 523 390	278 385	256 440	664 165	928 990	6 710	7 265	6 877 780
Logements loués	42 360	13 330	99 860	70 145	1 225 305	1 396 145	131 680	108 945	310 300	491 540	4 045	11 490	3 905 145
Logements des bandes	85	55	1 585	955	3 120	4 980	9 320	7 435	4 710	4 105	710	70	37 125
Total des logements	185 505	47 965	342 595	271 155	2 822 025	3 924 515	419 385	372 820	979 175	1 424 635	11 465	18 825	10 820 050
% du total des logements	1,7	0,4	3,2	2,5	26,1	36,3	3,9	3,4	9,0	13,2	0,1	0,2	100,0
Logements sociaux	13 600	3 750	23 800	18 100	139 350	242 200	42 250	36 250	40 850	78 200	1 300	5 950	645 600
% du total des logements sociaux	2,1	0,6	3,7	2,8	21,6	37,5	6,5	5,6	6,3	12,1	0,2	0,9	100,0
Logements sociaux en % des logements locatifs appartenant à la province	32,1	28,1	23,8	25,8	11,4	17,3	32,1	33,3	12,2	15,9	32,1	51,8	16,5

Notes :
Les chiffres ont été arrondis.

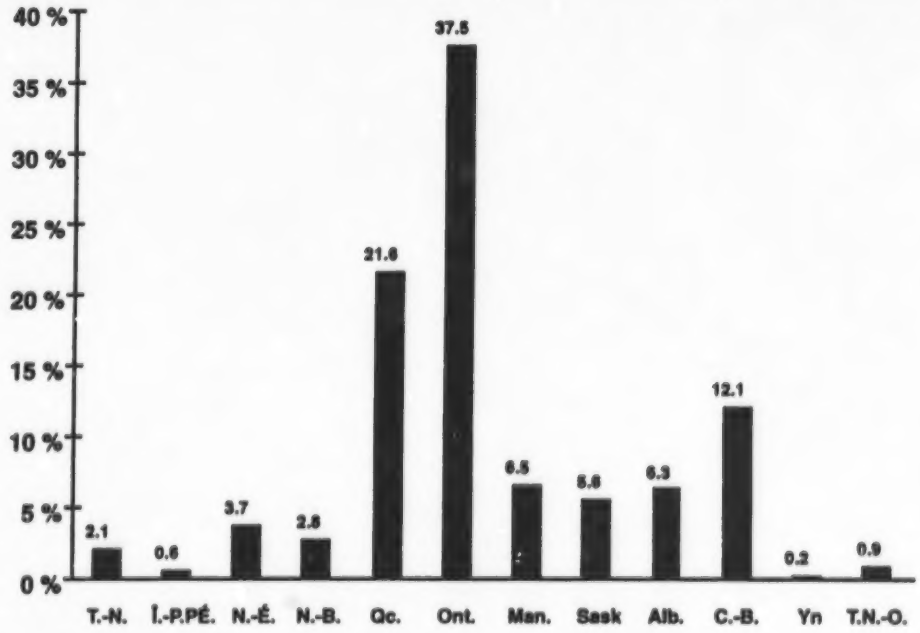
Le logement social s'entend du portefeuille de logements sociaux de la SCHL et des logements fédéraux-provinciaux administrés au 31 décembre 1997. Par conséquent, le logement social comprend les coopératives financées par des prêts hypothécaires indexés, le logement locatif aidé, le logement public, le logement sans but lucratif, les coopératives, les logements pour Autochtones en milieu urbain, le logement pour les ruraux et les Autochtones, l'habitation à loyer modique sans but lucratif, les coopératives à loyer modique, le Programme des compagnies de logement à dividendes limités (entrepreneur) et le volet locatif du Programme d'aide à la remise en état des logements.

La rubrique Logements sociaux en % des logements locatifs appartenant à la province est fondée sur les données sur les logements sociaux de 1997 et les logements locatifs de 1996.

Sources :
Les données sur le logement social sont tirées de Statistiques du logement au Canada 1997, publié par la SCHL.
Les données sur les logements possédés, les logements locatifs et les logements des bandes proviennent du recensement de 1996 effectué par Statistique Canada.

qui représente 16,5 % du stock canadien de logements locatifs. Les estimations du nombre de logements sociaux incluent quelques suppléments-logements visés par d'autres programmes (p. ex. les programmes de logement sans but lucratif et de coopératives d'habitation), ce qui cause une quantité limitée de doubles comptes. Cependant, la portée globale du logement social au pays est très importante.

Tableau 11
Répartition des logements sociaux au Canada, 1997



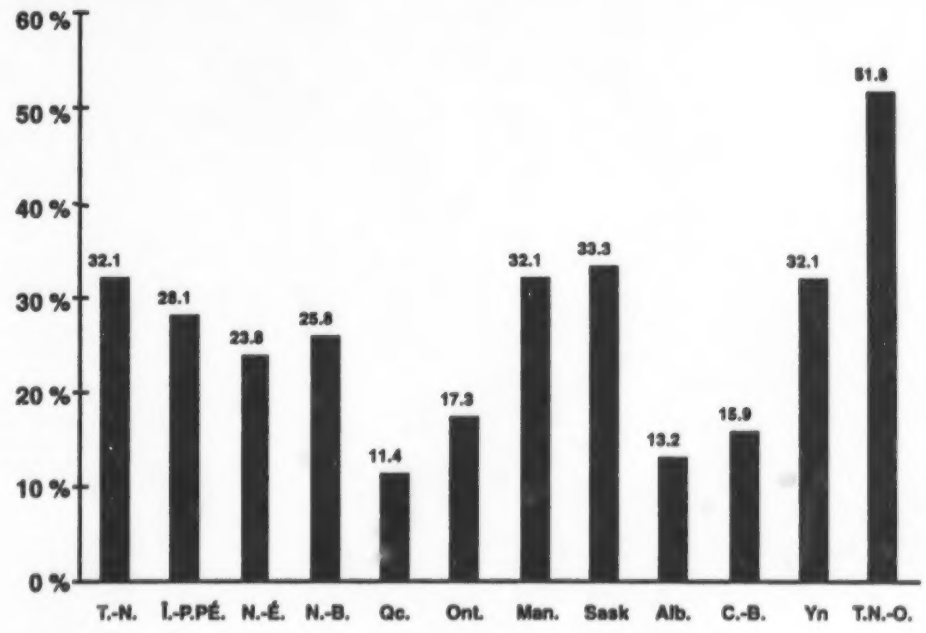
Source : Tableau 10.

Par définition, la plupart des logements sociaux font l'objet d'une forme quelconque de subvention destinée à combler l'écart entre la capacité de paiement des résidents et les coûts d'acquisition de l'hébergement. D'importantes subventions sont versées par le secteur public, une situation en partie attribuable à la grande taille du parc de logements sociaux (645 000 logements au pays) et en partie aux besoins de fonds à long terme. En Ontario seulement, les logements sociaux ont reçu, en 1997, un total de 1,45 milliard de dollars en subventions de la part des gouvernements fédéral et ontarien (en 1997, la part du gouvernement provincial était de 886 millions de dollars).

Le rôle du gouvernement varie selon le type de programme

Les ensembles de logements sociaux sont le résultat d'une myriade de différents programmes de subvention appliqués entre les années 1960 et le début des années 1990. Les détails des programmes de logement subventionné ont changé et évolué au cours de ces trente années; toutefois, la définition contractuelle des rôles et des modalités des subventions des ensembles est appliquée depuis la construction de ceux-ci (et depuis la signature des ententes). Par conséquent, il existe, au niveau du parc de logements sociaux, des variations majeures dans l'application, la gestion, le fonctionnement et les modalités de subvention — selon le programme qui a servi à l'origine au financement de la

Tableau 12
Proportion du parc locatif appartenant à la province et attribuée au logement social, 1997



Source : Tableau 10.

construction de l'ensemble de logements sociaux. En règle générale, la plupart des programmes de logements sociaux comprennent la subvention des loyers des ensembles afin de ramener ces derniers à des niveaux abordables pour les personnes à faible revenu. Dans la plupart des cas, les programmes ont été conçus (et financés en grande partie) par la SCHL et appliqués dans l'ensemble du pays. Dans certains cas, ils comprenaient la participation des provinces ou des municipalités; dans d'autres cas, ils comprenaient la conclusion d'arrangements entre la SCHL et des organisations non gouvernementales comme les groupes sans but lucratif ou les entreprises privées.

Globalement, les logements sociaux peuvent être désagrégés en sept catégories correspondant au type de programme ayant financé leur construction :

- logement public;
- logement public sans but lucratif;
- supplément au loyer;
- logement privé sans but lucratif;
- coopérative d'habitation;
- logement pour Autochtone en milieu urbain;
- logement pour les ruraux et les Autochtones.

Dans chacun de ces sept types de programmes de logement social, il existe des différences importantes dans la façon de subventionner les ensembles qui sont attribuables à la modification de la conception des programmes (et, par conséquent, de l'entente d'exploitation mise en oeuvre) au fil des ans. Les sections suivantes contiennent un bref survol des principaux attributs de chacun des principaux programmes de logement social qui définissent les rôles de la province et du logement sans but lucratif dans le marché du logement social.

Logement public

Les ensembles de logement public sont entièrement ciblés vers les locataires payant un loyer proportionné au revenu (LPR). Dans la plupart des

cas, ils sont gérés par des agences d'exploitation créées par la province et appelées organismes locaux d'habitation. Ces ensembles sont relativement vieux — ils ont tous été construits dans les années 1960 et au début des années 1970. La majorité des ensembles ont été construits à coûts partagés dans une proportion de 50-50 entre les gouvernements fédéral et provinciaux. Habituellement, le logement public appartient aux paliers supérieurs de l'administration publique. Le programme de logement public a été retiré progressivement au milieu des années 1970.

Logement public sans but lucratif

Dans le cadre du logement public sans but lucratif, le secteur public demeure propriétaire mais on se sert d'une société sans but lucratif comme filiale d'une province ou d'une municipalité.

La SCHL a créé le programme de logement sans but lucratif pendant les années 1960. À l'origine, il était destiné aux parrains privés sans but lucratif comme les églises et les groupes communautaires qui fournissaient du logement à prix modique, surtout aux personnes âgées. Lorsque les fonds destinés aux nouveaux ensembles de logements publics ont été épuisés, le programme de logement sans but lucratif a été étendu aux sociétés parrainées par le secteur public. Le programme sans but lucratif a été appliqué jusqu'en 1993, lorsque le gouvernement fédéral a cessé de financer l'aménagement d'ensembles de logements sociaux additionnels.

Supplément au loyer

Des logements locatifs privés sont loués par le secteur public en vertu de divers programmes de supplément au loyer pour occupation par des locataires à faible revenu. Le secteur public loue un groupe de logements pour lesquels il paie le loyer du marché; les loyers payés par les locataires sont ensuite établis avec la même formule du LPR qu'on utilise pour le logement public. Les baux conclus entre le secteur public et les propriétaires-bailleurs du secteur privé durent plusieurs années. (Même si les engagements initiaux avaient une durée normale de 15 ans, les renouvellements en ont habituellement une de cinq ans ou moins.) La subvention moyenne par logement du marché privé visé par un supplément au loyer est habituellement partagée entre les gouvernements fédéral et provinciaux. Le programme de supplément au loyer privé a pour objectif de disperser les locataires payant un LPR dans l'ensemble du parc locatif privé — un reflet des difficultés créées par la concentration des locataires à faible revenu dans des ensembles où les loyers étaient totalement proportionnés au revenu comme le logement public et le logement public sans but lucratif.

Logement privé sans but lucratif

Habituellement, le logement privé sans but lucratif appartient à des associations ou à des coopératives autonomes et sans but lucratif. Les logements ont été construits en vertu d'une variété de programmes mis sur pied dans les années 1960 et abolis lorsque le gouvernement fédéral s'est retiré du financement de nouveaux logements sociaux en 1993. Les programmes comprennent ce qui suit :

- **Programme de logement sans but lucratif à bas loyers :** Programme non ciblé où les groupes sans but lucratif (p. ex. les clubs philanthropiques et les groupes confessionnels) pouvaient obtenir du financement à bas taux d'intérêt (et, dans certains cas, des subventions d'immobilisations d'au plus 10 % des coûts en immobilisations des ensembles) afin de construire des ensembles où les loyers étaient inférieurs au marché. Ce programme a été en vigueur des années 1960 jusqu'en 1978, et il était principalement ciblé vers les personnes âgées.
- **Programme de logement sans but lucratif comportant une réduction du taux d'intérêt à 2 % :** Programme comportant une diversité de revenu s'adressant aux ménages ciblés (payant un LPR) et aux ménages non ciblés qui paient la limite inférieure des loyers du marché — généralement un loyer de 5 à 10 % inférieur au loyer du marché d'un logement semblable. Les calculs des subventions pour ces ensembles sont complexes. Ils sont fondés sur la différence entre le taux hypothécaire en vigueur et un taux de 2 %.
- **Programme de logement sans but lucratif entièrement ciblé :** Programme en vertu duquel tous les locataires paient un LPR et où l'on ne retrouve aucun locataire non ciblé. Des subventions sont accordées pour combler l'écart entre les revenus tirés des LPR et les

coûts de l'ensemble (notamment les coûts d'exploitation et de financement).

- **Programme des compagnies de logement à dividendes limités (entrepreneur) :** Programme non ciblé en vertu duquel les propriétaires-bailleurs pouvaient obtenir des prêts hypothécaires à bas taux d'intérêt (d'une durée d'au plus 50 ans) à l'endroit d'ensembles de logement pour lesquels ils s'engageaient à limiter le rendement obtenu à 6 % des coûts en immobilisations initiaux. Le but du programme consiste à convertir, pour les locataires, les taux d'intérêt inférieurs au marché en loyers inférieurs au marché.

Les logements privés sans but lucratif sont possédés et exploités par les organismes eux-mêmes. Habituellement, les subventions ont été engagées à l'endroit de ces ensembles en vertu d'une entente d'exploitation d'une période de 35 à 50 ans à compter de l'achèvement de l'ensemble.

Coopérative d'habitation

Ces ensembles sont exploités par des coopératives autogérées. Les occupants des coopératives paient des droits d'occupation ou des loyers qui sont habituellement inférieurs aux loyers du marché. La plupart des coopératives d'habitation sont subventionnées en vertu d'arrangements semblables à ceux des ensembles de logement sans but lucratif antérieurs à 1986 — soit une réduction du taux d'intérêt hypothécaire à 2 %.

Logement pour Autochtones en milieu urbain

Ce programme a été financé en vertu de mécanismes de logement sans but lucratif : les ensembles aménagés par l'entremise de ce programme englobent le programme de logement comportant une réduction du taux d'intérêt à 2 % antérieur à 1986 ainsi que le programme de logement entièrement ciblé postérieur à 1985. Parce que les ensembles de logements pour Autochtones en milieu urbain avaient tendance à servir une clientèle à très faible revenu, la formule de subvention antérieure à 1986 n'accordait pas une aide suffisante — par conséquent, une aide additionnelle (semblable à la formule non limitative du programme postérieur à 1985) a été fournie afin que tous les ensembles pour Autochtones en milieu urbain puissent être exploités efficacement dans le cadre de modalités de subvention semblables. Les ensembles sont possédés et exploités par des sociétés autochtones de logement urbain sans but lucratif.

Logement rural et Autochtone

Pour le volet propriétaire-occupant et le volet logement locatif, une subvention vient combler l'écart entre la capacité financière du ménage (généralement la même formule du LPR utilisée pour le logement sans but lucratif et public) et les coûts de logement. Dans le cas de l'aide au logement de type propriétaire-occupant, des plafonds de revenu s'appliquent à l'aide dont la durée est de 25 ans. Au terme de cette période, le propriétaire acquiert la totalité des intérêts dans la propriété. Dans les régions nordiques des provinces canadiennes, l'administration de la plupart du logement rural et Autochtone a été impartie à des organisations Autochtones et communautaires.

Le transfert des responsabilités redéfinit les rôles et les responsabilités traditionnels

Jusqu'ici, tous les paliers de gouvernement du Canada — fédéral, provincial et municipal — ont participé au financement et à l'administration des services de logement social. La SCHL, en tant qu'organisme de production de logements sociaux du gouvernement fédéral, a participé activement au financement des programmes conjoints avec les gouvernements provinciaux, de même qu'à l'administration de ses propres programmes de financement unilatéraux destinés directement aux résidents des provinces.

Depuis plusieurs années, le gouvernement fédéral a réduit sa participation à la production de logement subventionné (à l'exception du logement dans les réserves). En 1992, le gouvernement fédéral a mis un terme à la subvention de nouveaux logements. Il a par la suite annoncé que les subventions versées à l'égard du parc de logements existants seraient plafonnées aux niveaux de 1995-1996 (approximativement 2 milliards de dollars par année pour tout le pays).

Dans son discours budgétaire de 1996, le gouvernement fédéral a annoncé son intention de

transférer l'entière responsabilité du logement subventionné aux provinces et aux territoires. Le gouvernement proposait une nouvelle entente précisant le montant des fonds fédéraux jusqu'en 2030 environ, soit la date d'expiration de tous les accords présentement en vigueur. Les modalités de l'offre faite à chaque province et territoire sont identiques, sauf que les répercussions et le niveau de financement varient avec le nombre de logements et le type de programmes utilisés pour l'aménagement des logements. Le financement initial est fondé sur les dépenses de 1995-1996. En échange des responsabilités qu'elles acceptent, les provinces connaîtront d'avance le niveau de financement disponible pour les 30 prochaines années. Elles auront le loisir de modifier les programmes et elles pourront réaffecter les fonds disponibles entre les programmes de logement ciblés, sous certaines réserves.

Le gouvernement fédéral poursuit sa restructuration et son transfert de la responsabilité de l'application de programme et des services connexes de manière à les rapprocher des consommateurs. Cette façon de procéder permet de mieux focaliser sur les fonctions primaires d'élaboration de politiques et de répartition des fonds. Le transfert modifie aussi la nature des obligations financières du gouvernement fédéral et son imputabilité directe relativement à l'efficacité des programmes. Ce processus comporte des avantages pour les provinces puisqu'elles en retirent une plus grande flexibilité pour ce qui est de la détermination des détails précis des programmes qu'elles administrent mais que le fédéral finance. Cet aspect est particulièrement important pour les programmes sociaux étant donné que les besoins et les priorités en matière de services sociaux varient grandement d'une province à l'autre. En vertu de la nouvelle entente, les risques financiers futurs relatifs aux portefeuilles existants seront entièrement supportés par les provinces.

En date du mois de mai 1999, nous croyons comprendre que les provinces et les territoires suivants avaient signé la nouvelle entente :

- Terre-Neuve
- Nouveau-Brunswick
- Nouvelle-Écosse
- Saskatchewan
- Manitoba
- Territoires du Nord-Ouest
- Yukon

Le financement visé par cette nouvelle entente est important, et les répercussions pour les provinces et les bénéficiaires des services financés sont complexes. Au pays, toutes les provinces réagissent à la décision du gouvernement fédéral de se retirer du secteur du logement social. Par exemple :

- Une entente conclue récemment entre le Manitoba et la SCHL permettra le transfert de la responsabilité administrative de quelque 17 500 logements visés par une variété de programmes. Cette mesure aura pour effet de doubler le portefeuille administré par la province, et offrira des possibilités d'économies d'échelle au niveau de l'administration. La province est motivée par la possibilité d'accroître l'efficience de l'administration étant donné que l'entente lui permet de canaliser toute économie réalisée vers d'autres postes de dépenses en logement, sous réserve des paramètres de ciblage de l'entente.

- Le gouvernement de l'Ontario a déclaré dans une série d'annonces son intention de transférer toutes ses responsabilités concernant l'administration et le financement du logement social aux municipalités de l'Ontario. En vertu des changements proposés, la responsabilité entière des engagements financiers annuels de la province à l'égard du logement social (886 millions de dollars) sera transférée aux municipalités. Jusqu'ici, l'engagement des municipalités à l'endroit du logement public s'est surtout limité à la possession de logements sans but lucratif (21 % des 275 000 logements de la province).

Efforts déployés pour que le secteur privé participe au logement social

Dans l'ensemble du pays, la tendance est de plus en plus à l'application des pratiques et de la discipline du secteur privé à la gestion et à l'exploitation du logement public et social. De façon globale, ce rôle accru du secteur privé peut être interprété comme un transfert des fonctions (services) ou de l'actif du gouvernement au secteur privé.

Du point de vue du logement, il existe diverses formes de privatisation :

- la vente ou la location de l'actif public (les logements);
- l'impartition des services et de la gestion immobilière;
- la création de bons (avantages liés au logement ou allocations-logement) pour la location de logements du secteur privé;
- une combinaison de déréglementation et d'incitatifs fiscaux;
- l'abandon par le gouvernement d'activités liées au logement que le secteur privé ne reprendra pas nécessairement
- l'assujettissement du secteur public aux conditions du secteur privé (la recherche de profit, la réduction des coûts, l'efficacité du fonctionnement et la concurrence).

En règle générale, les logements sont vendus à leurs locataires, mais des ensembles ont aussi été vendus à des promoteurs privés ou à des organismes communautaires sans but lucratif ou coopératifs. Dans la même veine, les fonctions de gestion immobilière peuvent être confiées à des agences du secteur privé, des associations de résidents ou des associations communautaires.

Les options en matière de gestion immobilière comprennent ce qui suit :

- la gestion traditionnelle par des gestionnaires immobiliers du secteur privé;
- la gestion par les résidents;
- la gestion par une société de développement communautaire;
- les coopératives d'habitation;
- les agences de logement communautaires.

Le thème général qui se dégage de ces réformes est celui de la réorientation axée sur les pratiques du marché et l'établissement d'une culture d'entreprise dans le secteur du logement social. Cette démarche est très différente de la privatisation au sens du transfert de la propriété au secteur privé. En fait, cette tendance ne constitue pas une vente privée : il s'agit simplement de faire adopter les pratiques du secteur privé par le secteur du logement social.

Hausse de l'attention accordée à l'efficacité de la gestion immobilière : contrôle et étalonnage du rendement

La gestion immobilière de logements sociaux est différente de la gestion immobilière dans le secteur privé. Les domaines de la répartition des locataires, de la gestion d'actif et de l'administration de programme sont uniques au logement social, et il est difficile de les intégrer aux activités traditionnelles du secteur privé en matière de gestion immobilière.

La définition du rendement adéquat en matière de gestion immobilière

Notre expérience en matière de logement social nous indique qu'un gestionnaire immobilier du secteur public fait du bon travail lorsqu'il fournit efficacement un niveau défini de services et qu'il s'efforce de maximiser la satisfaction des résidents. De plus, un gestionnaire immobilier du secteur public accomplit du bon travail lorsqu'il respecte son mandat et ses responsabilités en matière de logement public tout en obtenant un fonctionnement efficace afin de minimiser les coûts et de tirer le maximum d'efficacité des fonds dépensés.
Les trois objectifs globaux qui définissent un rendement adéquat sont les suivants :

- Efficience : Le mandat en matière de logement public est atteint de manière efficiente.

- Qualite : Les services sont fournis selon des normes clairement définies et acceptables et non pas en fonction du coût le plus bas.

- Satisfaction des résidents : Les résidents sont les bénéficiaires du logement public, et ils doivent être satisfaits des services fournis.

La mesure des coûts en termes de normes définies

Une évaluation globale du rendement aborde aussi l'aspect important selon lequel les coûts ne peuvent être mesurés qu'en fonction d'une norme de service. Il existe une concession possible entre les coûts et la qualité du service qu'on doit reconnaître dans toute évaluation de la gestion immobilière effectuée par le gouvernement (ou parrainée par

celui-ci). La question est particulièrement complexe dans le cas du logement social où les différences entre les nombreuses normes de construction ou les nombreux services de soutien offerts aux résidents auront des effets profonds et directs sur les coûts.

En l'absence de niveau de service clairement défini (tant en termes de normes de construction que de services de soutien offerts aux résidents), toute comparaison des coûts se révèle inutile. Cette situation s'explique par le fait que les différences de coûts peuvent être attribuées à un niveau de service différent ou à des niveaux différents d'efficacité du fonctionnement. Sur le plan de la méthode, il est pratiquement impossible de faire la différence.

Le fonctionnement dans le contexte des ententes d'exploitation existantes

La multiplicité des ententes d'exploitation visant des ensembles existants constitue une question délicate qui reflète des programmes de périodes différentes et des différences entre les programmes unilatéraux et à frais partagés. Chaque programme comporte des différences subtiles au niveau des détails administratifs et des rapports exigés. Dans presque tous les cas, les subventions sont accordées sur la base des "coûts admissibles" acceptables. Cette situation oblige la partie mandatée pour administrer le programme à faire preuve de beaucoup de prévoyance sur le plan administratif.

La plupart des programmes de logement social existants offrent des stimulants quelque peu limités afin d'encourager l'efficience chez les fournisseurs sans but lucratif. L'encouragement des meilleures pratiques et les récompenses accordées pour l'efficience peuvent se révéler un levier efficace en vue de limiter l'exposition future aux hausses des coûts des subventions. Cet élément soulève un certain nombre de questions.

- Les loyers du marché d'un ensemble (p. ex. les ensembles sans but lucratif anciens) correspondent-ils réellement au marché?

- Serait-il possible d'accroître les revenus des ensembles aux taux d'inoccupation élevés grâce à une réorganisation de la diversité des LPR et des loyers du marché?

- Existe-t-il des ensembles dont les coûts contrôlables sont excessivement élevés (exception faite des coûts des services publics et des taxes)? Ces coûts sont-ils justifiés?

- Est-ce qu'on encourage les gestionnaires de tous les ensembles à faire preuve d'efficience ou est-ce qu'on récupère les économies réalisées en réduisant les transferts?

- Est-ce que les fournisseurs sans but lucratif seraient intéressés par des modalités de financement révisées qui établiraient les transferts futurs selon un barème prescrit tout en leur permettant de profiter des économies découlant de l'efficience?

- Les fonctions de gestion immobilière peuvent-elles être imparties à des gestionnaires immobiliers du secteur privé? Dans l'affirmative, que faudrait-il ajouter?

Manifestement, le Canada est confronté à des défis considérables pour ce qui est de gérer son portefeuille de logement social et d'aborder les autres questions reliées aux besoins de logement, à la pauvreté, à la détérioration des quartiers et à l'évolution des besoins. Cependant, les défis eux-mêmes laissent entrevoir la possibilité d'effectuer des changements importants. Il pourrait s'agir de mettre en place une série supérieure de programmes possédant des objectifs cohérents et offrant des avantages semblables aux participants dont la situation se compare. Ces changements seront des plus efficaces si leur conception et leur mise en oeuvre s'intègrent à un plan d'ensemble.

ANNEXE A : BESOINS D'INFORMATION ET SUJETS DE RECHERCHE SE RAPPORTANT À L'INDUSTRIE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

Cette annexe contient les faits saillants des travaux entrepris afin d'évaluer les besoins d'information et les sujets de recherche se rapportant à l'industrie de la gestion immobilière résidentielle.

Grâce à un sondage d'opinion mené auprès des experts, KPMG a déterminé quelle était la nature et la portée de l'information manquante et des besoins de recherche se rapportant aux questions sociales et économiques où se trouvent les plus grands besoins en termes d'information. KPMG a focalisé sur les sujets sociaux et économiques suivants :

- l'information sur le marché (c'est-à-dire les loyers, les taux d'occupation, les ventes et le marketing);
- l'information sur la réglementation (c'est-à-dire les lois, les codes, les normes et les mesures législatives);
- l'information financière et comptable (c'est-à-dire la gestion des fonds de réserve, l'établissement de budget, la préparation des états financiers);
- les questions relatives aux relations avec les locataires (c'est-à-dire la sécurité, les conflits, la participation des locataires);
- l'exportation des services de gestion immobilière résidentielle.

En se fondant sur 18 entrevues téléphoniques avec des intervenants clés des associations industrielles privées et publiques ainsi que des firmes privées de gestion immobilière résidentielle, KPMG a évalué les besoins au niveau de l'information et de la recherche dans l'industrie de la gestion immobilière résidentielle. Les entrevues ont été effectuées à l'aide d'un guide élaboré à cet effet en consultation avec la SCHL.

Les entrevues ont servi à recueillir un aperçu de l'opinion des experts sur les cinq sujets sociaux et économiques se rapportant aux gestionnaires immobiliers résidentiels. L'approche ne visait pas à obtenir des résultats fondés sur des techniques d'échantillonnage statistique normalisées; il s'agissait plutôt d'une consultation focalisée auprès de représentants bien informés de l'industrie. Les observations et la rétroaction des personnes interrogées sur les cinq sujets sociaux et économiques ont servi à la préparation du présent rapport.

Plusieurs thèmes sont ressortis des entrevues avec les intervenants clés de l'industrie; le lecteur en trouvera ci-après un synopsis.

Information sur le marché

- La SCHL devrait focaliser sur l'amélioration des activités et des produits existants, notamment l'Enquête sur les logements locatifs, afin d'en accroître le niveau de détail, la précision et la ponctualité. Il existe une demande importante d'information sur le marché, et la plupart des répondants ont signalé que l'Enquête sur les logements locatifs réussissait plutôt bien à répondre à ces besoins. Cependant, les répondants trouvaient qu'il faudrait augmenter la fréquence de diffusion des résultats de l'enquête ainsi que les détails géographiques, en plus de revoir et de normaliser les classifications. Selon eux, il serait peu profitable que la SCHL s'aventure dans d'autres domaines avant d'avoir amélioré l'Enquête sur les logements locatifs.

- Les gestionnaires immobiliers résidentiels trouveraient très utile qu'on mette sur pied une enquête nationale sur les coûts

d'exploitation et la rentabilité des immeubles résidentiels, qui fournirait aussi des données détaillées par emplacement et par type de propriété. Pour ce qui est de la plupart des autres besoins d'information financière et comptable, les besoins des gestionnaires immobiliers résidentiels sont en grande partie satisfaits par les professionnels de l'industrie.

- La SCHL devrait focaliser sur la convivialité de ses produits d'information tout en étendant le marketing de ses produits.

Information sur la réglementation

- De nombreuses questions telles que les règlements et les mesures législatives sur l'habitation relèvent des administrations provinciales et municipales. Par conséquent, on perçoit un rôle direct très faible pour la SCHL dans ces secteurs. Néanmoins, de nombreux répondants ont mentionné la nécessité d'une vaste enquête nationale sur les normes et les règlements se rapportant au logement. En outre, certains répondants ont mentionné qu'on pourrait compiler tous les jugements et les arbitrages sur les révisions des loyers prononcés dans l'ensemble du pays et les mettre à la disposition des gestionnaires immobiliers résidentiels pour fins de référence.

Information financière et comptable

- Les gestionnaires immobiliers trouveraient utile de disposer de données financières clés qui permettraient de comparer les propriétés telles que des rapports des dépenses d'exploitation et des statistiques sur la rentabilité et l'effet de levier financier. Pour en accroître la précision, l'information pourrait être segmentée, le cas échéant, par type de propriété, par province et par région métropolitaine.

Relations avec les locataires

- Les répondants ont rapporté qu'ils avaient besoin d'information sur les raisons du roulement et sur les meilleures pratiques en matière de relations avec les locataires.

Exportation des services de gestion immobilière résidentielle

La plupart des répondants trouvent que l'exportation des services canadiens de gestion immobilière résidentielle est rare. Certains répondants ont manifesté de l'intérêt pour l'information sur les débouchés en matière d'exportation des services de gestion immobilière résidentielle en précisant toutefois qu'il ne s'agissait pas d'une préoccupation.

ANNEXE B : ASSOCIATIONS INDUSTRIELLES PRIVÉES

Cette annexe fournit davantage d'information sur les associations industrielles privées et sans but lucratif dont la liste figure au chapitre 3 du présent rapport. On y examine le mandat, les membres et la formation au niveau des associations industrielles privées oeuvrant dans l'industrie de la gestion immobilière résidentielle. Les profils des associations industrielles ont été élaborés à partir d'informations fournies par les associations elles-mêmes, soit directement par téléphone ou par télécopieur, soit indirectement par l'entremise de leurs sites Web.

Un profil des organismes suivants est fourni dans la présente annexe :

- Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- Co-operative Housing Federation of British Columbia
- Co-operative Housing Federation of Nova Scotia
- Co-operative Housing Federation of Toronto
- Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation
- Institut canadien de l'immeuble
- Institut canadien des condominiums
- Urban Development Institute
- Institute of Housing Management
- Association of Condominium Managers of Ontario
- Ontario Real Estate Association
- Institut canadien des compagnies immobilières publiques
- Calgary Apartment Association
- Alberta Residential Rental Association
- Canadian Federation of Apartment Associations
- Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne)
- Greater Vancouver Apartment Owners' Association.

Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Information

Donna Mayer
Fédération de l'habitation coopérative du Canada
311, rue Metcalfe, bureau 225
Ottawa (Ontario)
K2P 1P9

Téléphone : (613) 230-2201
Télécopieur : (613) 230-2231
Courrier électronique : info@chfc.ca

Mandat

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada représente le mouvement des coopératives d'habitation du pays. La Fédération a pour but d'unifier, de représenter et de servir la communauté des coopératives d'habitation du pays ainsi que les organisations membres qui soutiennent le fonctionnement et le développement de celles-ci. La Fédération travaille activement à la croissance, à la stabilité et à l'autonomie du mouvement des coopératives d'habitation du pays. En tant que membre du grand mouvement coopératif, la Fédération fait la promotion de la coopération au pays et à l'étranger.

À la lumière du mandat qui a été confié, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada s'engage à ce qui suit :

- promouvoir et défendre les valeurs et les principes partagés par les membres;
- représenter le mouvement des coopératives d'habitation auprès du grand public, du gouvernement et des mouvements coopératifs canadiens et étrangers;
- contribuer au fonctionnement des coopératives d'habitation en tant que communautés et entreprises, et créer de nouveaux services qui amélioreront le

fonctionnement des coopératives membres ou leur économiseront de l'argent;
- aider les coopératives d'habitation à fournir à leurs membres une communauté de qualité où ils peuvent vivre ensemble de façon agréable;
- défendre les intérêts de ses membres, individuellement et collectivement, en intervenant au besoin à tous les paliers de gouvernement;
- travailler en partenariat avec les fédérations membres de coopératives d'habitation afin d'assurer la prestation efficace des services aux coopératives d'habitation à l'échelle locale;
- développer les futurs leaders du mouvement des coopératives d'habitation;
- permettre au mouvement des coopératives d'habitation de croître par la mobilisation des ressources et rechercher le soutien du gouvernement et des autres intervenants à l'égard de la création de nouvelles coopératives d'habitation;
- informer le grand public sur les conditions de logement au pays et sur ce que les coopératives peuvent faire pour les améliorer;
- allier la Fédération aux autres organisations canadiennes qui travaillent pour la justice économique et sociale;
- encourager le développement coopératif à l'étranger et prendre part au grand mouvement coopératif.

Membres

La composition de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada est la suivante :

- plus de 2 000 coopératives d'habitation représentant 49 000 logements;
- groupes de ressources techniques (une réserve d'organismes et de particuliers possédant de l'expertise en urbanisme, en construction et en services offerts aux coopératives d'habitation);
- 24 fédérations régionales de coopératives d'habitation;
- autres organisations sectorielles;
- fiducies foncières (Il existe deux fiducies foncières, une en Ontario et l'autre en Colombie-Britannique. Leur mandat consiste à garantir la possession sans but lucratif des coopératives d'habitation et à fournir du terrain pour l'aménagement de nouvelles coopératives d'habitation.);
- associations du personnel (Dans certaines régions, les employés des coopératives d'habitation ont formé des associations du personnel afin d'échanger des idées, des habilités et des pratiques);
- organismes de parrainage;
- associés, notamment des organismes associés, des associés honoraires perpétuels et des associés individuels.

Formation

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada offre ce qui suit :

- forums annuels des membres, y compris un forum annuel de formation des membres et une conférence annuelle nationale du personnel des coopératives;
- 80 ateliers de formation annuels sur la gestion, la gestion immobilière, les finances, l'entretien et la planification à long terme.

Co-operative Housing Federation of British Columbia

Information

Michelle Knaut
Co-operative Housing Federation of British Columbia
133 East 8th Avenue
Vancouver (C.-B.)
V5T 1R8

Téléphone : (604) 879-5111
Télécopieur : (604) 879-4611
Courrier électronique : mknaut@chf.bc.ca

Mandat

La Co-operative Housing Federation of British Columbia (CHF/BC) est un organisme démocratique sans but lucratif et axé sur les membres qui représente collectivement les coopératives d'habitation et les organisations associées de la partie continentale de la Colombie-Britannique.

La CHF/BC a été créée en 1982 par des membres des coopératives d'habitation de la C.-B. Ses objectifs sont les suivants :

- accroître le nombre de coopératives d'habitation sans but lucratif;
- promouvoir l'amélioration des conditions de logement en Colombie-Britannique;
- partager des compétences et de l'information avec la communauté des coopératives d'habitation;
- représenter les coopératives d'habitation auprès du gouvernement et du grand public;
- promouvoir le mouvement et les principes de la coopération en Colombie-Britannique.

Membres

La CHF/BC se compose de coopératives de la province de la Colombie-Britannique.

Formation

La Co-operative Housing Federation of British Columbia offre un programme de formation détaillé et complet de consultations, d'ateliers et de conférences, de même qu'une bibliothèque enrichie par ses membres. Les sujets des programmes de formation comprennent ce qui suit :

- aptitudes professionnelles des membres des conseils et des comités;
- aspects juridiques, planification à long terme et supervision;
- gestion financière, y compris les divers programmes de financement gouvernementaux;
- sélection des membres, entrevues et information sur les coopératives d'habitation;
- questions communautaires telles que la diversité, le développement, la résolution de conflits;
- ateliers sur la gestion de coopératives d'habitation.

Co-operative Housing Federation of Nova Scotia

Information

Shaun Gentile
Co-operative Housing Federation of Nova Scotia
3045 Robie Street, Suite 305
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3K 4P6

Téléphone : (902) 455-0470
Télécopieur : (902) 453-4793

Mandat

Le mandat de la Co-operative Housing Federation of Nova Scotia (CHF/NS) consiste à fournir des services aux coopératives d'habitation de la Nouvelle-Écosse, notamment des services de gestion financière, d'administration, d'exploitation et de formation conçus de manière à maintenir l'autonomie des coopératives.

La CHF/NS fait la promotion des coopératives comme moyen pour les personnes à revenu faible et modéré d'obtenir, d'améliorer et de gérer un logement. La CHF/NS cherche aussi à fournir aux coopératives d'habitation un moyen d'améliorer la communication entre elles ainsi qu'avec les autres organisations et les gouvernements.

Membres

La CHF/NS regroupe des coopératives de la Nouvelle-Écosse.

Formation

La Co-operative Housing Federation of Nova Scotia donne de la formation dans l'ensemble de la province à l'aide de formateurs agréés à l'échelle nationale. La formation offerte couvre les domaines suivants :

- aptitudes professionnelles des membres des conseils et des comités;
- gestion financière;
- entretien;
- budgets;
- aptitudes en leadership;
- établissement d'objectif;
- pouvoir, autorité et responsabilité;

- dynamique de groupe;
- gestion des arriérés;
- résolution de conflit.

Co-operative Housing Federation of Toronto

Information

J. Collins
Co-operative Housing Federation of Toronto
658 Danforth Avenue, Suite 306
Toronto (Ontario)
M4J 5B9

Téléphone : (416) 465-8688
Télécopieur : (416) 465-8337

Mandat

La Co-operative Housing Federation of Toronto (CHF/T) a été constituée le 25 mars 1976 par un certificat de constitution en vertu de la Co-operative Corporations Act de l'Ontario de 1973. Les objectifs pour lesquels la CHF/T a été constituée sont les suivants :

- fournir des services techniques et professionnels ainsi que des services de gestion aux membres et aux autres organismes de logement sans but lucratif;
- aider les groupes qui souhaitent mettre en branle un projet de logement sans but lucratif et encourager activement la formation de nouveaux organismes de logement sans but lucratif;
- fournir des services en vue d'encourager la participation des résidents au développement et à la planification de communautés viables capables de se gérer;
- réunir les organismes de logement sans but lucratif afin de partager de l'information, des compétences et de l'expérience en vue de raffermir le secteur du logement sans but lucratif;
- assurer constamment la liaison avec divers paliers de gouvernement concernant les besoins continus du secteur de logement sans but lucratif;
- promouvoir la liaison et les activités conjointes avec d'autres groupes et institutions qui sympathisent avec les objectifs du secteur sans but lucratif;
- chercher des solutions aux problèmes rencontrés par le secteur du logement sans but lucratif;
- administrer des fonds affectés en tout ou en partie à des activités ponctuelles de recherche et de formation, à des fins de production de logement.

Membres

L'organisme se compose de particuliers qui possèdent des coopératives d'habitation.

Formation

Un certain nombre de programmes sont offerts aux membres de la CHF/T, notamment ce qui suit :

- aptitudes professionnelles des membres des conseils et des comités;
- entretien;
- finances;
- gestion immobilière.

Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation

Information

David Smart
Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation
42 Keffer Court, Unit 4B
Hamilton (Ontario)
L8E 4V4

Téléphone : (905) 561-2667
Télécopieur : (905) 561-1153

Mandat

Le mandat de la Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation (GHCHF) consiste à soutenir et à représenter la communauté des coopératives d'habitation et les organisations membres qui en soutiennent le fonctionnement et le développement, en plus de leur fournir des services. Pour atteindre ces buts, la GHCHF accomplit les tâches suivantes :

- faire connaître au grand public et aux divers paliers de gouvernement les causes et les questions reliées au monde de l'habitation;
- contribuer au fonctionnement des coopératives d'habitation à titre de communautés et d'entreprises;
- défendre les intérêts de ses membres, à titre individuel ou collectif, en intervenant au besoin à tous les paliers de gouvernement;
- promouvoir l'amélioration des conditions de logement;
- partager compétences et information avec les membres du secteur du logement;
- fournir des services de médiation et des conseils, au besoin.

Membres
La GHCHF se compose de coopératives et d'associations du personnel.

Formation
La Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation offre des cours de temps à autre. Les sujets de formation comprennent ce qui suit :

- gestion immobilière;
- gestion;
- entretien.

Institut canadien de l'immeuble

Information
Phil Snider
Directeur de programme
Institut canadien de l'immeuble
5407 Eglinton Avenue West, Suite 208
Toronto (Ontario)
M9C 5K6

Téléphone : (416) 695-9000
Télécopieur : (416) 777-3519
Courrier électronique : phil_snider@reic.com

Mandat
L'Institut canadien de l'immeuble (ICI) est un organisme sans but lucratif dont le but est de créer, d'appliquer, de promouvoir et d'améliorer les normes ou les pratiques professionnelles des intervenants de l'immobilier.

Une formation axée sur le marché et des normes professionnelles élevées sont les éléments qui sous-tendent l'engagement de l'ICI en matière de perfectionnement professionnel des intervenants de l'immobilier. Depuis 1955, l'ICI a été la source de la reconnaissance professionnelle pour ce qui est :

- d'étendre les services de formation à l'ensemble du secteur organisé de l'immobilier;
- de former et d'agréer les plus grands professionnels de l'immobilier, notamment les courtiers en immeubles, les courtiers en prêts hypothécaires, les représentants des ventes, les évaluateurs, les spécialistes, les gestionnaires immobiliers, les agents de location, les prêteurs et les gestionnaires résidentiels;
- d'attribuer les désignations aux membres;
- d'établir les paramètres d'excellence en immobilier par l'application de normes professionnelles strictes.

Membres
Les membres de l'ICI sont titulaires d'accréditations. Toutes les accréditations de l'ICI sont des marques enregistrées conformément à la Loi sur les marques de commerce. Les marques d'accréditation enregistrées de l'ICI sont les suivantes :

- FRI — Généraliste de l'institut de l'immeuble
- FRI(E) — Généraliste de l'institut de l'immeuble ("Exécutif")
- FRI(A) — Fellow of the Real Estate Institute (Appraisal)
- CPM — Spécialiste de l'administration de biens
- ARM — Accredited Residential Manager
- CRF — Spécialiste de la finance immobilière
- CLO — Professionnel de la location de biens
- CRU — Certified Residential Underwriter
- CRES — Certified Real Estate Specialist.

Formation
Un certain nombre de cours sont offerts pour les accréditations susmentionnées. Le lecteur trouvera ci-après une liste des cours offerts pour le programme de 1998 :

- gestion d'emplacement;
- analyse d'investissement immobilier;
- location et gestion d'immeubles à bureaux;
- évaluation de propriété immobilière et souscription automatisée;
- processus de location;
- déontologie et pratique commerciale;
- principes de déontologie et normes professionnelles;
- comportement des consommateurs et négociations;
- gestion et location de centres commerciaux et de locaux pour commerce de détail;
- finances dans le contexte immobilier;
- négociations et préparation des documents relatifs à la location commerciale;
- gestion de questions de déontologie se rapportant au secteur immobilier;
- marketing et gestion des propriétés résidentielles;
- prêts hypothécaires visant le logement;
- éléments de la gestion hypothécaire;
- résolution de problème et prise de décision par les gestionnaires immobiliers.

Institut canadien des condominiums

Information

Institut canadien des condominiums
310-2175 Sheppard Ave. East
North York (Ontario)
M2J 1W8

Téléphone : (416) 491-6216
Télécopieur : (416) 491-1670
Internet : http://www.cci.ca

Mandat

La mission de l'Institut canadien des condominiums, une société sans but lucratif, consiste à promouvoir les intérêts des groupes qui s'occupent de la copropriété au Canada, notamment les copropriétaires, les conseils d'administration, les gestionnaires, les autorités gouvernementales, les prêteurs et les autres intervenants. L'Institut entend réaliser sa mission en fournissant leadership et expertise pour tout ce qui est relié à l'industrie de la copropriété, notamment :

- fournir de la formation à l'aide de séminaires, de conférences, de cours et de conventions, et contribuer à l'expansion de la copropriété ainsi qu'à l'amélioration des connaissances dans ce domaine;
- imprimer et publier des communiqués, des livres et des périodiques;
- améliorer les communications avec le public concernant les questions relatives à la copropriété;
- représenter les intérêts de la copropriété à tous les paliers de gouvernement;
- établir et maintenir des contacts avec des associations semblables à l'échelle locale, nationale et internationale en vue d'échanger de l'information pour le bénéfice de tous les groupes concernés par la copropriété;
- promouvoir l'intégrité et le professionnalisme dans l'ensemble de l'industrie de la copropriété;
- accorder des certificats d'accréditation afin d'indiquer au grand public ainsi qu'aux autres intervenants de l'industrie de la copropriété que certains professionnels ont respecté les normes établies de l'Institut.

Membres

L'Institut se compose de conseils d'administration, de copropriétaires, de professionnels (p. ex. d'avocats, de comptables, de promoteurs et de propriétaires immobiliers) et de travailleurs du secteur (les particuliers de l'industrie des services qui réparent ou entretiennent les copropriétés).

Formation

L'Institut canadien des condominiums offre un certain nombre de cours qui changent à chaque mois. Les sujets de formation comprennent ce qui suit :

- gestion financière;
- relations propriétaire-locataire;
- résolution de conflit;
- assurance et responsabilité légale;
- gestion immobilière;
- gestion d'immeuble;
- fonds de réserve — réparations et remplacements majeurs.

Urban Development Institute

Information

Urban Development Institute
717 West Pender Street, 3rd Floor
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 1G9

Téléphone : (604) 669-9585
Télécopieur : (604) 689-8691
Internet: http ://www.udi.bc.ca

Mandat

L'Urban Development Institute (UDI) est un organisme national sans but lucratif (avec affiliations internationales) de l'industrie de l'aménagement et des professions connexes. La région du Pacifique est active depuis 1972 avec son siège social situé à Vancouver et des sections à Victoria et à Kelowna. La région du Pacifique compte près de 400 membres collectifs qui représentent des milliers de particuliers engagés dans tous les aspects de l'aménagement et de la planification fonciers. Les buts de l'UDI sont d'améliorer la communication au sein de l'industrie de l'aménagement, avec les divers paliers de gouvernement ainsi que le public, et d'accroître les perspectives de logement et d'emploi pour tous les habitants de la Colombie-Britannique.

Relations avec le gouvernement

Les relations avec le gouvernement ont été le fondement de l'UDI depuis sa constitution en société au début des années 1970. Depuis plus de deux décennies, l'CDI a cherché à influencer les décisions d'intérêt public clés afin de trouver des solutions pratiques aux besoins communautaires tout en maintenant un équilibre optimal entre l'efficience des coûts supportés par le secteur public et la qualité des nouveaux aménagements.

Les objectifs associés aux activités de liaison de l'UDI avec le gouvernement sont les suivants :

- Accroître la compréhension par le gouvernement de l'industrie de l'aménagement, de la façon dont elle fonctionne et de sa contribution à la santé économique de la C.-B.
- Veiller à ce que les gouvernements consultent l'UDI à titre de porte-parole efficace de l'industrie de l'aménagement immobilier avant la présentation ou l'adoption de projets de loi, de règlements ou de politiques touchant précisément l'industrie ou, de façon générale, l'économie de la C.-B.
- Veiller à ce que les mesures législatives, les règlements et les politiques qui touchent l'industrie de l'aménagement immobilier soient justes et équitables. De cette manière, on attribuera aux nouveaux aménagements une juste part des coûts associés à la croissance sans toutefois leur faire supporter tous les coûts relatifs aux services ou aux commodités qui profitent à l'ensemble de la communauté.

Afin que l'UDI atteigne ses objectifs, ses membres participent activement à plus de 50 groupes de travail et comités de liaison municipaux, provinciaux et fédéraux. S'appuyant sur leurs antécédents divers, leurs connaissances pratiques et leurs années d'expérience dans l'industrie de l'aménagement, les membres de l'UDI fournissent une contribution importante aux discussions sur les affaires clés reliées à l'aménagement.

Les activités de liaison avec le gouvernement de l'UDI représentent un lien vital au niveau de la diffusion de l'information entre les membres de l'industrie de l'aménagement et les gouvernements : elles constituent un effort conjoint face aux défis que l'industrie doit relever.

Membres

L'UDI se compose de promoteurs, de gestionnaires immobiliers, de financiers, d'avocats, d'ingénieurs, d'urbanistes, d'architectes, d'évaluateurs, de professionnels de l'immobilier ainsi que d'agences gouvernementales et quasi-gouvernementales.

Formation

L'Urban Development Institute fait la promotion d'un aménagement urbain sage, efficient et respectueux de l'environnement qui fournit des logements et la stabilité économique aux habitants de la Colombie-Britannique. À cet effet, l'UDI

vise à accroître les connaissances de tous ceux qui participent directement ou indirectement à l'industrie de l'aménagement immobilier. L'UDI donne des cours conçus de manière à aider ceux qui accèdent à l'industrie, à améliorer les connaissances des intervenants actuels à tous les niveaux de la gestion et à rejoindre les professionnels des secteurs public et privé.

L'UDI organise régulièrement des ateliers et des séminaires afin de fournir aux membres et aux invités des tribunes organisées pour l'échange de vues et d'idées. Pendant ces sessions, on donne une formation technique sur les compétences fondamentales du processus d'aménagement, on examine des solutions novatrices et on aborde l'évolution du milieu urbain et de la banlieue. Dans le passé, les séries de conférences annuelles et les programmes de formation de l'UDI ont compris ce qui suit :

- petits déjeuners d'affaires avec des professionnels clés de l'aménagement;
- médias d'information et l'industrie de l'aménagement;
- séminaire annuel sur l'achat de copropriété;
- mises à jour sur les mesures législatives provinciales;
- séminaires sur les ventes et le marketing;
- tribune financière;
- Internet pour les promoteurs.

L'UDI travaille aussi en étroite collaboration avec d'autres organisations professionnelles et universités pour aider à l'élaboration du programme d'études et à la prestation de programmes sur l'immobilier. L'UDI et l'université Simon Fraser (au centre-ville) offrent conjointement une série de cours sanctionnés par certificat aux membres de l'UDI et à d'autres organisations. L'UDI a aussi travaillé étroitement avec d'autres organisations professionnelles comme le Planning Institute of British Columbia et le Royal Institute of Chartered Surveyors pour la prestation de programmes de formation.

Institute of Housing Management

Information

David Petrie
Institute of Housing Management
2175 Sheppard Avenue East, Suite 310
North York (Ontario)
M2J 1W8

Téléphone : (416) 493-7382
Télécopieur : (416) 491-1670

Mandat

L'Institute of Housing Management (IHM) possède les visées et les objectifs suivants :

- Promouvoir la science et l'art de la gestion immobilière, ses normes et ses idéaux ainsi que la formation des particuliers engagés dans la gestion et l'exploitation de bâtiments résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels des secteurs public et privé.

- Promouvoir une organisation où les gestionnaires immobiliers peuvent :
  - soutenir la profession à tous les égards;
  - contribuer à la gestion, à l'élaboration, à la conception et à l'établissement de normes optimales.

- Fournir une tribune pour l'acquisition et la diffusion d'information utile pour les personnes chargées de la gestion, de l'exploitation, de l'élaboration, de la conception, de la production ou de la prestation des produits et services destinés à l'industrie. Pour y parvenir, l'Institut accomplit ce qui suit :
  - publier et mettre à jour un programme d'études recommandé pour les établissements d'enseignement;
  - publier régulièrement un bulletin contenant des informations, des observations et les vues de collaborateurs experts;
  - organiser des conférences, des ateliers, des séminaires et des salons professionnels;

- encourager l'échange d'information et de connaissances entre les personnes engagées dans les industries de l'élaboration, de la conception, de la construction, de la gestion, de l'exploitation et des services de soutien.

- Veiller à ce que les programmes de formation (compatibles avec les besoins établis) soient offerts à l'industrie.

- Faire passer des examens et décerner des certificats aux personnes qui souhaitent accéder à la profession de la gestion immobilière, ou à ceux qui souhaitent se perfectionner ou obtenir de l'avancement.

- Coopérer ou s'affilier à d'autres intervenants des industries de la gestion immobilière, de l'aménagement, de la conception, de la construction et des services de soutien.

- Fournir son apport à toute mesure législative proposée par les gouvernements municipaux, régionaux, provinciaux ou fédéraux.

Membres

L'IHM se compose de fellows, de membres agréés et de membres honoraires.

- Il existe deux catégories de membres votants, soit les fellows et les membres agréés. L'accès au statut de membre agréé s'effectue en accumulant de l'expérience pratique, de la formation et des études appropriées qui répondent aux conditions d'agrément.

Pour accéder au statut de fellow, il faut avoir occupé un poste d'administrateur ou de cadre dans la profession de la gestion immobilière, et accumulé cinq années consécutives à titre de membre agréé de l'IHM. Le conseil d'administration peut aussi donner son approbation à un demandeur de statut de fellow si, à son avis, cette personne a contribué de manière exceptionnelle et pendant de nombreuses années à l'industrie de la gestion immobilière.

- Les membres honoraires sont élus directement par le conseil d'administration et non choisis au terme d'une demande.

Formation

L'IHM a élaboré un programme d'études offert par les collèges communautaires dans le cadre du programme d'éducation permanente. Les cours suivants sont obligatoires et offerts les soirs et les fins de semaine dans différents collèges communautaires de l'Ontario :

- administration de propriété et de bâtiment;
- gestion des services d'entretien et des systèmes des bâtiments;
- planification stratégique et financière pour les gestionnaires immobiliers;
- relations humaines pour les gestionnaires immobiliers.

Les cours suivants sont facultatifs :

- droit commercial;
- ordinateur personnel — introduction;
- communiquer efficacement;
- droit locatif en Ontario;
- techniques et pratiques de supervision;
- planification et gestion du fonds de réserve;
- séminaire d'introduction à la gestion immobilière.

Association of Condominium Managers of Ontario

Information

Katherine Krul
Membership Services
Association of Condominium Managers of Ontario
191 The West Mall, Suite 1105
Etobicoke (Ontario)
M9C 5K8

Téléphone : (416) 626-7895
Télécopieur : (416) 620-5392

Mandat

L'Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO) cherche à accroître le rendement qualitatif des gestionnaires et des entreprises de gestion de copropriétés de l'Ontario par les moyens suivants :

- offrir des programmes de perfectionnement professionnel;
- représenter les intérêts des membres auprès des gouvernements, des autres associations, des médias, des associations de copropriétaires et du grand public;
- offrir des programmes régissant la conduite des membres;
- faire la promotion des membres et de l'association auprès de la communauté de la copropriété et du grand public;
- appuyer les membres pour la constitution de réseaux et la prestation de services et de ressources collectifs;
- être attentif aux besoins des membres.

De plus, l'ACMO poursuit les buts suivants :

- Influencer toute mesure législative, règlement ou politique se répercutant sur la communauté de la copropriété de l'Ontario d'une manière cohérente avec la mission de l'ACMO.
- Organiser une série de déjeuners d'affaires dans toutes les régions de l'Ontario où la demande le justifie afin que les membres puissent acquérir des connaissances et partager leurs expériences.
- Étendre les services de l'ACMO à toutes les parties de l'Ontario où la demande le justifie, élaborer des services utiles aux membres actuels de même que des plans en vue d'accroître le nombre de membres dans l'ensemble de l'Ontario.
- Encourager le perfectionnement professionnel continu de ses membres, offrir des programmes de formation et échanger de l'information.
- Veiller au respect du code de déontologie de l'ACMO.
- Créer et maintenir des normes de service de qualité élevée pour les entreprises de gestion de copropriétés.
- Veiller à la communication efficace des activités de l'ACMO à l'intérieur de l'association, avec la communauté de la copropriété et avec le grand public.
- Établir quelles questions techniques sont pertinentes pour les membres et communiquer celles-ci aux comités de l'ACMO, aux membres de l'association et à la communauté de la copropriété, le cas échéant.
- Fournir un lien efficace entre les gestionnaires immobiliers de copropriétés, les entreprises de gestion, les gens de métier, les fournisseurs et les professionnels qui servent la communauté de la copropriété.

Membres

L'ACMO se compose de copropriétaires et de gestionnaires de copropriétés de l'Ontario.

Formation

Des cours de formation sont offerts conjointement avec les collèges communautaires (comme le Humber College of Applied Arts and Technology). Ils comprennent ce qui suit :

- droit;
- gestion financière;
- gestion d'immeuble;
- relations humaines.

Les personnes qui terminent leur programme de formation obtiennent leur adhésion à l'association ainsi qu'une accréditation (p. ex. gestionnaire de copropriété qualifié).

Ontario Real Estate Association

Information

Patricia Mackle
Ontario Real Estate Association
99 Duncan Mill Road
Don Mills (Ontario)
M3B 1Z2

Téléphone : (416) 445-9910
Télécopieur : (416) 445-2644
Courrier électronique : info@orea.com
Internet : http://www.orea.com

L'Ontario Real Estate Association (OREA) représente 35 000 courtiers et représentants des ventes qui sont membres des 48 chambres d'immeuble de la province. L'OREA sert ses membres au moyen d'une variété de publications, de programmes de formation et de services spéciaux. L'OREA donne tous les cours qui débouchent sur l'obtention d'une licence en immobilier en Ontario.

Mandat
L'OREA a été fondée en 1922 afin d'organiser les activités immobilières et d'élaborer des objectifs communs pour l'ensemble de la province. Ces objectifs comprennent la promotion de normes plus strictes pour l'industrie, la protection du grand public des actions de courtiers et de représentants des ventes sans scrupules ainsi que la protection des droits en matière de propriété privée.

L'OREA s'efforce constamment d'améliorer l'image des Realtors par le renforcement des normes sur la formation et des normes professionnelles. L'OREA élabore et publie des formulaires normalisés, et elle soutient des organismes de formation et de bienfaisance par l'entremise de sa fondation.

Membres
Tout professionnel de l'immeuble qui adhère à une chambre d'immeuble de l'Ontario devient automatiquement membre de l'OREA et de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Les trois organisations travaillent de concert pour représenter les intervenants aux paliers municipaux, provincial et national, et pour fournir une variété de services visant à l'épanouissement professionnel des Realtors.

Formation
L'OREA offre des séminaires et des ateliers de perfectionnement professionnel sur des sujets tels que le zonage, le financement hypothécaire, l'inspection de maison et la planification d'entreprise.

Institut canadien des compagnies immobilières publiques

Information
Camalita Nauth
Institut canadien des compagnies immobilières publiques
123 Edward Street, Suite 1210
Toronto (Ontario)
M5G 1E2

Téléphone : (416) 598-0694
Télécopieur : (416) 598-0779

Mandat
L'Institut canadien des compagnies immobilières publiques (ICCIP) informe les entreprises qui en sont membre des nouvelles mesures législatives. Il cherche aussi à accroître la visibilité et la réputation de l'industrie immobilière canadienne. L'ICCIP se concentre sur le secteur immobilier commercial.

Membres
L'ICCIP se compose de propriétaires, de promoteurs et de gestionnaires immobiliers du pays.

Formation
Aucun programme de formation n'est offert par l'ICCIP.

Calgary Apartment Association

Information
Milton Bogush
Président
Calgary Apartment Association
101-718 12th Avenue, S.W.
Calgary (Alberta)
T2R 0H7

Téléphone : (403) 265-6055
Télécopieur : (403) 237-5191

Mandat

La Calgary Apartment Association a pour but de promouvoir et d'améliorer l'industrie de la gestion immobilière résidentielle en rassemblant les personnes concernées par la possession, la gestion et l'exploitation des propriétés résidentielles.

La Calgary Apartment Association a pour mandat de fournir ce qui suit à ses membres :

- représentation auprès du gouvernement;
- rabais;
- formation.

Membres

La Calgary Apartment Association est composée de propriétaires et de gestionnaires de bâtiments résidentiels locatifs.

Formation

La Calgary Apartment Association organise des déjeuners d'affaires, des tribunes, des ateliers et des salons professionnels en plus de publier un bulletin cinq fois l'an.

La Calgary Apartment Association offre des séminaires sur les sujets suivants :

- *The Civil Enforcement Act*;
- *Changes in the Residential Tenancies Act;*
- conseils et méthodes se rapportant à la commercialisation de logements locatifs;
- lutte antiparasitaire;
- Internet et la gestion immobilière;
- méthodes d'expulsion;
- réduction des taxes foncières;
- préparation pour l'hiver;
- modification du code de prévention des incendies;
- sélection et entretien de la moquette;
- formation de gestionnaire résident.

Alberta Residential Rental Association

Information

Alberta Residential Rental Association
Milton Bogush
Président
Calgary Apartment Association
101-718 12th Avenue, S.W
Calgary (Alberta)
T2R 0H7

Téléphone : (403) 265-6055
Télécopieur : (403) 237-5191

Mandat

L'Alberta Residential Rental Association a pour objectif de représenter ses membres auprès du gouvernement provincial et des agences gouvernementales. L'association fournit aussi à ses membres une tribune pour l'échange d'information et des meilleures pratiques de l'industrie.

Membres

L'Alberta Residential Rental Association se compose de propriétaires et de gestionnaires de propriétés résidentielles locatives de l'Alberta.

Formation

L'Alberta Residential Rental Association offre un certain nombre d'ateliers et de déjeuners d'affaires traitant des sujets suivants :

- affaires juridiques;
- gestion financière;
- méthodes d'expulsion;
- formation de gestionnaire.

Canadian Federation of Apartment Associations

Information

Canadian Federation of Apartment Associations
Milton Bogush
Président
Calgary Apartment Association
101-718 12th Avenue, S.W
Calgary (Alberta)
T2R 0H7

Téléphone : (403) 265-6055
Télécopieur : (403) 237-5191

Mandat

La Canadian Federation of Apartment Associations fait pression sur le gouvernement fédéral au nom de ses membres et fournit une tribune pour l'échange d'information et la diffusion des meilleures pratiques.

Membres

La Canadian Federation of Apartment Associations se compose de dix-sept associations d'appartements réparties dans l'ensemble du pays.

Formation

Les associations membres de la Canadian Federation of Apartment Associations offrent leurs propres ateliers et cours de formation.
Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne)

Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne)

Information

L. Macchione
Président
Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne)
a/s du Toronto Real Estate Board
1400 Don Mills Road
Toronto (Ontario)
M3B 2N1

Téléphone : (416) 443-8100

Mandat

La Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne) cherche à obtenir l'adhésion des professionnels de l'immobilier en vue d'établir des contacts internationaux.

Membres

La Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne) est composée de professionnels de l'immobilier comme les avocats, les courtiers en immeubles, les évaluateurs et les arpenteurs.

Formation

La Fédération internationale des professions immobilières (section canadienne) n'offre aucun programme de formation.

Greater Vancouver Apartment Owners' Association

Information

Debbie Johnson
Executive Officer
Greater Vancouver Apartment Owners' Association
203-1874 West Broadway
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6J 1Y6

Téléphone : (604) 733-9440
Télécopieur : (604) 733-9420

Mandat

La Greater Vancouver Apartment Owners' Association a été créée il y a 35 ans afin de promouvoir les intérêts et de protéger les droits des propriétaires d'appartements de la province de la Colombie-Britannique. L'association offre à ses membres un certain nombre de services dont la vérification de la solvabilité, les conseils juridiques, une liste de fournisseurs et d'entrepreneurs recommandés et de petits salons professionnels.

Membres

La Greater Vancouver Apartment Owners' Association est en grande partie composée de propriétaires-bailleurs de la Colombie-Britannique. Elle compte environ 1 100 membres au total.

Formation

Quatorze séminaires sont offerts pendant l'année aux membres de l'association. Ils portent sur trois grands thèmes :

- loi sur la location immobilière;
- loi sur la taxe foncière;
- loi sur la responsabilité au travail.

NOTES EN FIN D'OUVRAGE

1. Dans la Classification type des industries, 1980 de Statistique Canada, cette industrie correspond à SIC 7511 et elle comprend les établissements surtout engagés dans l'exploitation ou la possession et l'exploitation des bâtiments et des habitations, en particulier les établissements engagés dans l'exploitation d'immeubles d'appartements et de résidences hôtelières, la gestion de copropriétés, la location d'immeubles résidentiels et l'exploitation d'immeubles résidentiels.

2. Les établissements représentent le plus bas niveau de structure d'exploitation des entreprises, tel que défini par Statistique Canada. Les établissements sont l'unité de production la plus homogène pour laquelle l'entreprise tient des registres comptables sur la valeur brute de la production (c.-à-d. le total des ventes ou des expéditions, les stocks, le coût des matériaux, la main-d'oeuvre ainsi que les fonds utilisés).

3. Realtor est la marque de commerce des professionnels de l'immobilier membres de l'Association canadienne de l'immeuble et de la National Association of Realtors des États-Unis. À ce titre, les membres de l'association souscrivent à une norme de services professionnels et à un code de déontologie stricts.